

Guápulo Loma

Memoria Proyecto Modifcatorio Ampliatorio

Handel Guayasamín, Arqs.
Junio. 2021

I. Antecedentes.-

El Proyecto del Conjunto Habitacional “Guápulo Loma” fue aprobado en el año 2007, cumpliendo con todos los procedimientos y requisitos que, para esa época, exigía el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según se desprende de los siguientes documentos (adjuntos):

- Acta de Registro de Planos Arquitectónicos Nro. 07-530987-1 de fecha 20.07.2007.
- Informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial Nro. 1947 de fecha 09.07.2007.
- Informe favorable de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas Nro. 1815 de fecha 10.07.2007.
- Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas del Concejo Metropolitano de Quito Nro. 1882 de fecha 16.07.2007.
- Acta de Licencia de Construcción Nro. 07-530987-2 de fecha 15.08.2007.

II. Modificaciones al Proyecto Aprobado.-

Al Momento, el proyecto del Conjunto denominado “Guápulo Loma”, se encuentra concluido y en pleno funcionamiento. La ejecución de todo el conjunto ha durado más de trece años (por limitaciones económicas de los copropietarios) y en este tiempo se han introducido varias **modificaciones** que deben ser legalizadas en la Municipalidad. A continuación el detalle de las mismas:

1. Sustitución del acceso vehicular superior por un acceso vehicular en la parte inferior del proyecto –desde la Av. de Los Conquistadores- más un acceso peatonal en la parte superior desde el Camino de Orellana. Esto debido a la gran diferencia de nivel existente (14 mts.) entre la vía (Camino de Orellana) y las cotas de suelo firme en el terreno (en tan solo 20 mts. de longitud). La solución vial planteada en el proyecto original resultaba extremadamente onerosa y de gran afectación al paisaje, por lo que fue sustituida por el acceso vehicular inferior, mediante una “servidumbre de paso” otorgada por los co-propietarios del proyecto “Casas de Guápulo”, quienes también son co-propietarios del proyecto Guápulo Loma. (Se adjunta el documento de Concesión de servidumbre de paso)



Foto 1

Ingreso Camino de Orellana



Foto 2

Ingreso Camino de Orellana desde predio



Foto 3

Diferencia nivel Ingreso Camino de Orellana

2. Agrupamiento de viviendas de a dos (pareadas) e incorporación de un espacio verde entre ellas, para enriquecer el entorno de las viviendas y generar los accesos independientes a los diferentes departamentos de cada una de las unidades de vivienda (lámina 1 del proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 1

Distribución casas pareadas



Foto 4

Distribución casas pareadas

3. Modificación de la distribución interior de las 6 casas.- Diseñadas en el proyecto original como viviendas tipo A y B, que se modificaron para ajustarse a la topografía y las necesidades de sus usuarios. . (láminas 3 a 14 del proyecto modificadorio ampliatorio)



Esquema 2

Comparativo proyectos aprobado y modificadorio

- Incorporación de estacionamientos exteriores (privados y de visitas).- Para abastecer la demanda de todas las viviendas. Se han incorporado 13 estacionamientos privados exteriores y 4 de visitas, además de los estacionamientos privados que ya eran parte de las unidades de vivienda: 3 en la Casa 1; 3 en la Casa 2; y, 2 en la Casa 6. (láminas proyecto modificadorio ampliatorio).



III. Ampliaciones al Proyecto Aprobado.-

De igual manera, durante los 13 años y medio transcurridos desde la aprobación del proyecto original y de la obtención de la licencia de construcción, se han introducido algunas **ampliaciones** a las edificaciones ya aprobadas. A continuación realizamos el detalle correspondiente:

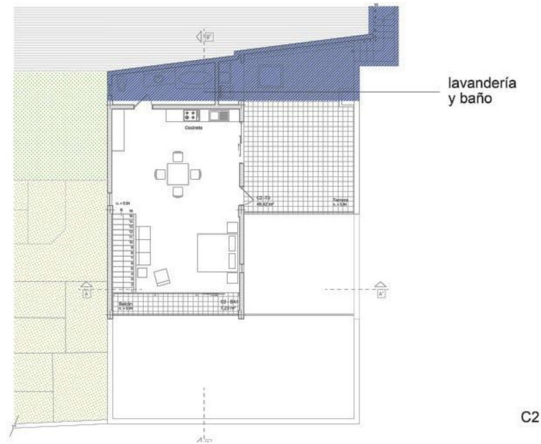
- Casa 1. Incremento de área de lavandería y espacio exterior con pérgola en terraza planta baja. (láminas 3 y 4 proyecto modificadorio ampliatorio).



Esquema 4

zona ampliada Casa 1

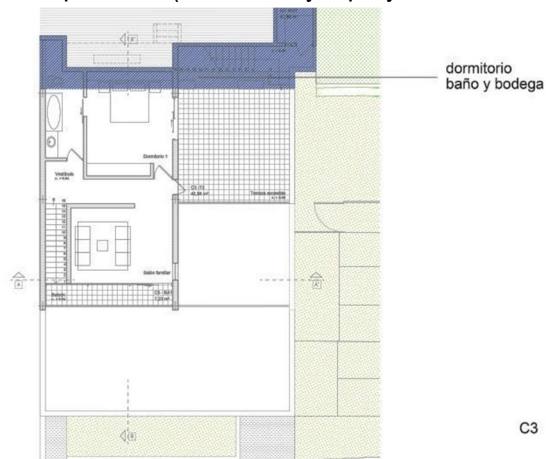
2. Casa 2. Incremento de baño y zona de lavandería (láminas 5 y 6 proyecto modificatorio ampliatorio)



Esquema 5

zona ampliada Casa 2

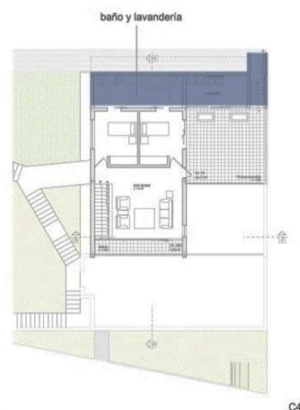
3. Casa 3. Incremento de área de baño, dormitorio y bodega. Creación de 4 estacionamientos exteriores privados (láminas 7 y 8 proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 6

zona ampliada Casa 3

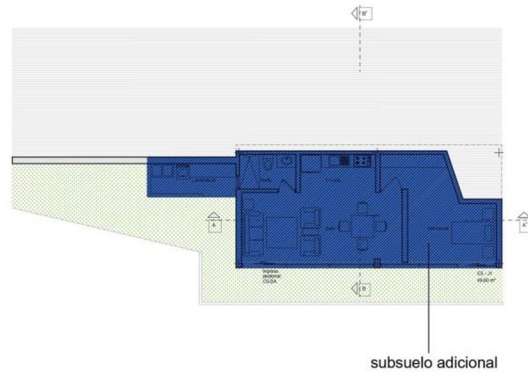
4. Casa 4. Incremento de área de lavandería y bodega. Creación de 4 estacionamientos exteriores privados (láminas 9 y 10 proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 6

zona ampliada Casa 4

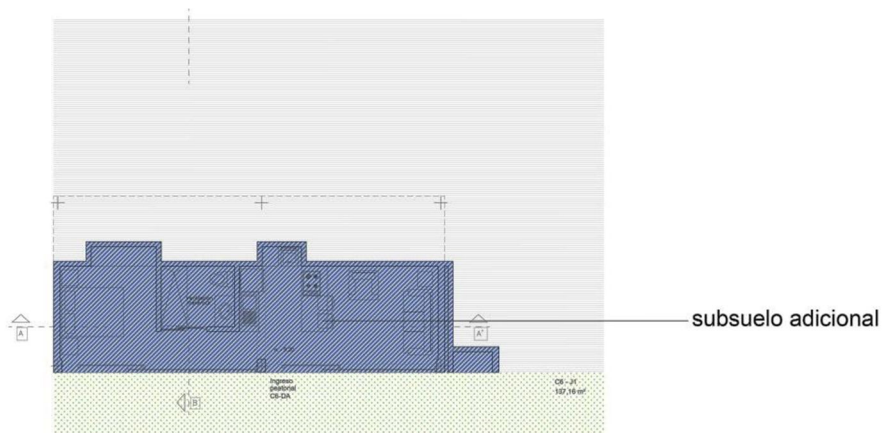
5. Casa 5, creación de un subsuelo adicional y 3 estacionamientos privados exteriores (láminas 11 y 12 proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 7

zona ampliada Casa 5

6. Casa 6, creación de un subsuelo adicional y 2 estacionamientos privados exteriores (láminas 13 y 14 proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 8

zona ampliada Casa 6

7. Vía interior vehicular. Creación retornos vehiculares a lo largo de la vía, además de 4 estacionamientos para visitantes (lámina 1 del proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 8

vía interior con retornos y estacionamientos

8. Creación de una Sala Comunal con baños (Ver planos de Sala Comunal). Para satisfacer las necesidades de reuniones de los habitantes del conjunto habitacional y para cumplir con la normativa municipal vigente. (lámina 2 del proyecto modificatorio ampliatorio).



Esquema 8

ubicación sala comunal

El conjunto de los elementos antes señalados que resumen las modificaciones y ampliaciones realizadas al proyecto original del conjunto Guápulo Loma, constan en los documentos técnicos (memoria, plantas elevaciones y secciones), que se adjuntan a esta Memoria para revisión de las autoridades del Municipio Metropolitano de Quito.

Finalmente, adjuntamos un Cuadro Resumen de Áreas, en el cual se registra, de manera comparativa, las Áreas Aprobadas en el Proyecto Original del Conjunto Guápulo Loma y las Áreas Ampliadas que ahora se presentan para la respectiva aprobación.

IV. Cuadro Comparativo de Áreas Aprobadas y Ampliadas.-

Cuadro comparativo de áreas proyecto modificadorio - ampliatorio								
ÁREA DE TERRENO TOTAL	12.087,29 (m ²)		ZONIFICACIÓN: A8 (A603-35) / H2 (D203H-70)			COS PB MUNICIPIO 70%		
						COS TOTAL MUNICIPIO 210%		
Tipo de proyecto	AREA ÚTIL COMPUTABLE m ² (AU)	ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL m ²	ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA m ²	ÁREA ÚTIL TOTAL m ²	COS PB (%)	COS TOTAL (%)
		CONSTRUIDA m ²	ABIERTA m ²					
Proyecto aprobado	1.239,67	393,68		1.633,35	442,97	1.239,67	3,32	9,28
Proyecto modificadorio / ampliatorio	1.716,39	161,30	618,14	2.495,83	439,51	1.716,39	3,64	14,20